

# 市街地再開発事業にともなう住生活の変化

— 姫路市お城本町地区第一種市街地再開発事業による事例 —

生活環境学大講座 衣畑怜子

Urbanization and Lifestyle Change

— A Case Study from the Reurbanization of Himeji City Castle District —

Reiko KINUHATA

## I. はじめに

21世紀の世界は持続的発展が可能な社会の構築をめざしそのための様々な整備が進められている。

これまで行われてきた市街地再開発事業も法定事業として実施されてから40年になるが、その間経済、都市計画事業、町づくりなどに何らかの役割を担ってきた。我が国ではこれまでに512地区が完成し現在まだ222地区が施工中である。

しかし21世紀の持続可能な経済社会の構築という目標からみて、これまでの事業計画の転換が迫られている。

今回の調査対象である「姫路市お城本町地区第一種市街地再開発事業」は昭和47年から平成13年まで29年間の歳月を費やして行なわれた。

再開発事業は人々に移転や立ち退きによる補償問題や移転先の環境の変化、商売の閉店による失業などへの不安や葛藤を生じさせることになる。またこのことによるライフスタイルやコミュニティなどの変化による問題は深刻である。

大小に関係なく、まちが生成発展し、消滅し、そして新たに再生していく過程の実態を調査し考察することは、今後まちを整備し、発展させていくためにも重要であると考え。お城本町再開発事業は一事例であるが、居住者が再開発を契機に次のステップにどのように踏み出して行ったのか。そして移り住んだ地域で新たなコミュニティをどのように形成し、住まいを整えつつあるのか。再開発事業を通じて住生活の変化という視点でその実態と影響について考察した。

## II. 調査対象、時期および方法

調査時期は2002年8月から11月、調査方法は質問紙法によるアンケート調査および訪問によるヒアリングと住まい方の採集を併せて行なった。

調査対象はお城本町68番地（以下お城本町）に居住し

ていた権利者251人（1は姫路市）、うちお城本町からそのまま権利変換により再開発ビル「イーグレひめじ」の分譲マンションに居住した20人と再開発事業推進のために姫路市が建設した姫路市営「北条北住宅」に移転した72人を対象に調査行なった。

「北条北住宅」は72人（世帯）であるが、実際にアンケートを配布したのは63人（世帯）でそのうち訪問とヒアリングによって回収できたのは39人（世帯）であった。また「イーグレ」は20人（世帯）のうち13人（世帯）にアンケートを配布し、うち訪問とヒアリングにより回収できたのは10人（世帯）であった。調査のまとめをV.の調査1で訪問により問取りの採集と聞き取りを主としたものについて述べ、VI.調査2ではアンケートによって回収したものをまとめた。

## III. 「お城本町」と再開発事業の経過

この地域は、第二次世界大戦後焼け出された商店や引き揚げ者のために昭和21年旧陸軍練兵場跡地を姫路市が国（当時大蔵省）から借地し、市場としてバラック店舗（間口3m・奥行き4m）300店を急造した。

以後この界隈は「お城マート」と呼ばれヤミで生活物資や食糧を求める人々に賑わったが、戦後の復興整備の進展と中心部の旧商店街の復興により「お城マート」の役割は後退し、そこには低層の狭小過密で老朽化した建物が残った。そして住居としての設備や公共施設の不足、生活環境の悪化や居住者の高齢化などをとめない、都市機能の更新を図るため高度利用地区として姫路市は再開発事業に踏み切った。

それまで居住者はここで戦後の復興の原動力の一翼を担い、独自のライフスタイルやコミュニティを形成してきた。

ヤミ市時代の「お城マート」も昭和29年には町名変更し「お城本町」となり、平成13年の再開発事業後はお城本町再開発ビルとして「イーグレひめじ」となった。その間50年の歴史をもつが、その間に居住者は地域社会とどのようににか

わりながらコミュニティや生活を形成してきたのであろうか。

## 1. 再開発事業以前について

### 1) 「お城本町」と戦後の暮らし

当地域は姫路城の中壕に位置した武家屋敷であった。明治以降は陸軍の練兵場であったが、昭和20年の姫路大空襲により市街のほとんどを焼失した。路上にはヤミ(闇)市が出現したがGHQの取り締まりにより路上販売が禁止されたので、昭和21年姫路市は国からの借地により練兵場跡に市場200店舗を急造したのが「お城マート」であった。

ここでは特に食糧や衣料など配給制で通常では手に入りにくいものも「お城マート」では揃っていた。禁制品の米、砂糖、大豆、小豆、みかん等、古着や軍服も売り出され、飲み屋には焼酎や濁酒が並んだ。当時は珍しいウナギやアイスクャンデー、遊び場には玉突き場もあった。当時の公定価格の何十倍、何百倍もの価格でヤミ物資が売られ、それらは公定価格に対して米70倍、大豆30倍、薩摩芋23倍、砂糖240倍であった。

当初からここに居住していたSさんは、「時折、ヤミ物資の手入れがあり警察が入ると一斉に鐘が鳴らされ、品物は瞬間に隠され、終わるとまた店舗に品物を並べた」と回想した。

「お城マート」はあくまで仮設店舗であり、居住することは許されず、市当局からは再三厳しい制限が課せられた。しかし時間の経過とともに吹きさらしの店舗に壁が取り付けられ、昭和25年頃には増築したり改修したりして次第に2階建て、3階建ての店舗併用住宅として住み着いていった。

当時は家族数も多く住居としては狭小過密であり、路地に七輪を持ち出して煮炊きした。また井戸水や便所は共同で使用していた。衛生上の理由で上水道は昭和26年の早い時期に敷設したが、都市ガスや下水道は住宅ではなく店舗であるという理由で大分遅れて敷設された。

その間に大陸からの引揚げ者や戦災による罹災者も次々に移り住み、次第に居住地としてコミュニティが形成されていった。

### 2) 新制姫路市と「お城本町」再開発事業

昭和22年、新制姫路市が誕生し住宅建設と市街地復興の整備を第一に、城周辺の旧陸軍用地に市役所、官公庁、学校、病院、市営住宅などを建設した。

昭和30年、姫路駅から姫路城へ北に幅員50mの都市計画道路「大手前通り」が敷設され新市街地建設が急速に進んだ。

経済復興とともに市街地が活性化するにつれ「お城

マート」は次第に店舗も減り若者も地域を離れ、商売は活気を失っていった。

店舗の閉店につれて住宅の専用化が進み「お城マート」という仮設的な響きをもつ名称もこれまでのような地域の代名詞としてなじまなくなった。

そこで居住地として落ち着きのある地域の名称を求める声が強まり、その結果伝統と風格が感じられるお城と本町を残して昭和29年に「お城本町」に名称変更した。

しかし実態は、店舗から専用住宅化されていくにつれ、建物も狭小な長屋であるため建て替えや改築修理も困難な上、高齢化も進み防災上の不安が常にあった。そこでこれまで防犯や防災、生活上の問題は地域の共同責任として運営してきたので、その経験を生かして新しいまちづくりへの意欲を再三行政に訴えてきた。

しかし、その間に悪質な業者による積立金の持ち逃げ事件などもあり、その後住民のまちづくりへの意欲は慎重になり、再開発事業にも消極的な面が見られるようになった。

しかし建物の老朽化が進み狭小過密居住の長屋では防災上の不安も大きくなり再度市に働きかけた。

昭和47年、関係者により「お城本町近代化促進組合」が発足し、まちづくりの検討が始まった。

協議を重ねた結果、市街地再開発事業によるまちづくりを行なうことが決定し、昭和54年にはさらに再開発事業への機運が盛り上がり、都市計画決定まで進んだ。

しかし当地域の大半の権利者が、3.5坪程度の借地権者で区画規模が小さく権利変換による再開発ビルへの入居が困難なことが解り、再開発事業への不安が高まった。そのために傷害事件や組合未加入46人が市議会に事業一時停止、または全面撤回を求める請願書を提出するなど事業が一時中断した。

その中で平成元年に「まちづくり研究会」を発足させ、大蔵省より<sup>21)</sup>「借地権付き底地価格で有償譲渡する」との基本方針を受け、平成3年に「再開発推進協議会」を結成し、新たに再開発事業に向けて取り組んだ。

一方、駅南東に位置する北条にある旧国鉄用地を姫路市が買収し、再開発ビル入居が困難なお城本町零細権利者の移転先として店舗併用の市営「北条北」住宅を建設した。

また「お城本町」は特別史跡地であり、高さ制限などの規制もあり、バブル経済崩壊など経済状況も激変し保留床処分問題が難航した。

表1 「お城本町」と市街地再開発事業の動き

名称	年	お城本町と市街地再開発事業の動き	姫路市の動き
お城 マ ー ト	昭21	姫路市が間口3m、奥行き4mの仮設店舗を300店市場として急造 ヤミ市「お城マート」誕生	昭21 新生姫路市誕生 戦災復興事業
		＜店舗として出発＞ ↓	昭22 市役所本町に移転
		＜店舗併用住宅へ＞	
お 城 本 町	昭29	「お城本町」に名称変更 ↓	昭30 大手前通り完成
		＜ほぼ住宅へ＞	昭45 お城本町高度利用 地区に指定 ←
		駅前商店街が復興、お城本町市場衰退	
	昭47	近代化促進組合結成 再開発の機運盛り上がる	
	昭53	市街地再開発組合設立	
	昭54	第一種市街地再開発事業の都市計画決定	昭和55年新市庁舎完成
	平成元	街づくり研究会発足 再開発に向け動く	平成2 駅南再開発ビル 「パランオ」竣工
	平成3	再開発推進協議会発足	平成3 駅西再開発ビル 「キャスパ」竣工
イ ー グ レ	平成5	市営北条北住宅完成 北条北住宅の入居進む、98%合意、組合成立 ↓	
	平成13	市街地再開発ビル「イーグレひめじ」完成	

表2 「イーグレひめじ」と「北条北住宅」の概要

建築物名称	イーグレひめじ	市営北条北住宅
建築場所	姫路市本町68番地290（地図参照）	姫路市北条432番地（地図参照）
建設年度	平成13年	平成5年
主用用途	商業施設・住宅・公共公益施設・駐車場	住宅・店舗事務所
地区面積	10,869.99㎡	4,017.22㎡
敷地面積	7,590.28㎡	4,017.22㎡
建築面積	5,956.96㎡	1,728.73㎡
建ぺい率	78.48%	43.04%
延べ面積	38,970.58㎡	7062.12㎡
容積率	396.47%	175.80%
段数	地下3階地上6階	地上8階
構造	鉄筋コンクリート造 （一部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造）	鉄骨鉄筋コンクリート造
住戸数	38戸	住宅87戸、店舗13店舗
間取り	2LDK…6戸 3LDK…25戸 4LDK…7戸	2DK…24戸 3LDK…49戸 4LDK…14戸
入居状況	38戸（事業権利者20戸）	63戸（権利者59戸）
家賃		2DK 28,800円 3LDK 33,800円 4LDK 40,800円
駐車台数	260台	63台

しかし平成5年に市の公益施設の導入が決定したことや、いつまでも北条北住宅を空家にしていると平成7年1月の阪神淡路大震災被災者に開放すべきとの声もあり、零細権利者で地区外への転出を余儀なくされていた人々の「お城本町」から「北条北住宅」への入居が一挙に進んだ。

平成7年3月には、関係する権利者250名のうち98%の合意を得て再開発組合が設立された。

平成13年「お城本町地区第一種市街地再開発事業施設建築物」として商業施設、公共公益施設、住宅の複合施設として「イーグレひめじ」が建設された。

表1は「お城本町」と市街地再開発事業への動きをまとめたものである。

また図1はお城本町「イーグレひめじ」と転居先である「北条北住宅」の位置を示したものである。

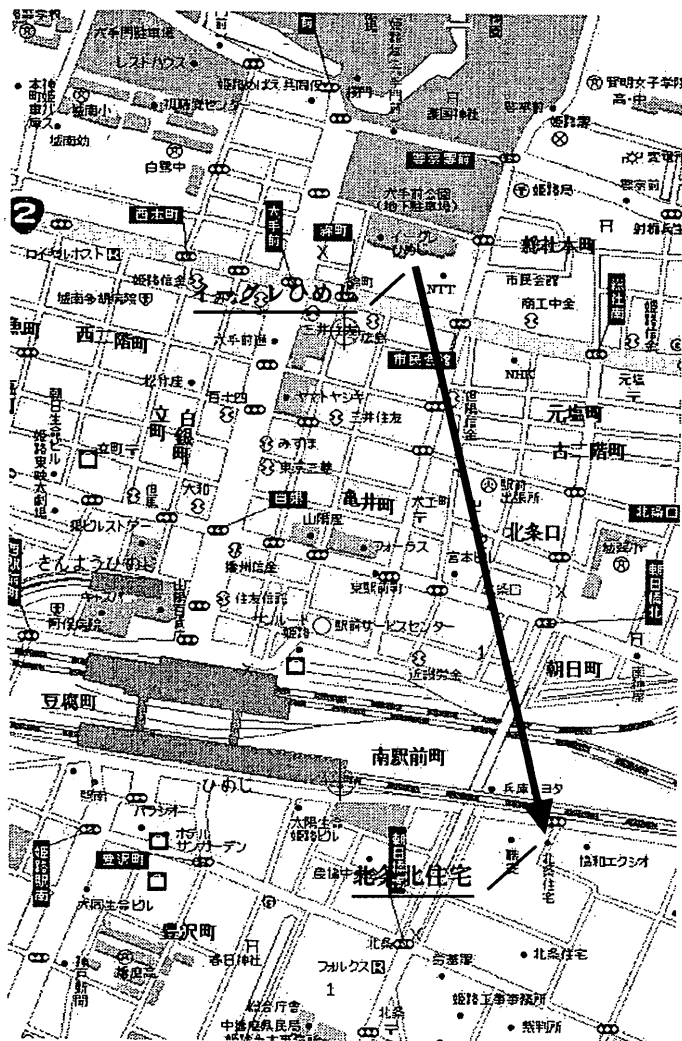


図1 調査対象地域「北条北」、「イーグレ」

#### IV. 「北条北住宅」と「イーグレひめじ」の概要

再開発事業地域の面積は1.0haであり、商業地域であると同時に、特別史跡地域であるので高さ制限がある。

従前権利者で、組合設立時(平成7年)の借地権者は209人、借地人41人、計250人であった。また建物の用途別数では専用住宅121、併用住宅63、店舗13、事務所18、その他26合計241であった。

平成7年再開発事業組合設立時に、お城本町の権利者で姫路市営北条北住宅、以下「北条北」に73世帯が移転したが、移転時は権利者の死亡や他への移転等で59世帯であった。

イーグレひめじ、以下「イーグレ」への入居者は38世帯中お城本町権利者が20人、そのうちの10人は権利者本人が入居し、3人は子どもに、7人は賃貸である。残りの18人は公募により分譲された。

再開発事業により建設された「イーグレ」と移転先である「北条北」の施設等の概要については表2に示す。

##### 1. 「北条北」

「北条北」は、JR姫路駅南東に位置し市営住宅、分譲マンションなどが建ち並ぶ住宅団地にある。

鉄骨鉄筋コンクリート造8階建て、専用住宅戸数87戸、1階は13店舗であり総戸数は100戸である。

中心市街地までは一般には車で陸橋を渡るが、それ以外は徒歩、自転車等で近道の高架下を利用するが道路は薄暗く狭い。

住宅環境については、JR山陽本線の線路から住宅までの距離が100mほどで新幹線の騒音などもあり、お城本町のような利便性、環境のよさはない。近年は近隣に民間の高層マンションなども建ち、住宅地として街灯も明るくなり、治安もよくなったということである。(写真1)「北条北」の間取りなどについて以下に概要を示す。

2DK24戸、3LDK49戸、4LDK14戸計87戸と店舗13戸合計100戸である。

各住戸タイプと規模についてみると、2DKの間取りは和室1、洋室1、DKで専有面積は54.064㎡である。家賃は28,800円である。

3LDKは、和室1、洋室2、LDKで専有面積は63.44㎡である。家賃は33,800円である。

##### 註1) 借地権付き底地価格で有償譲渡

平成3年再開発事業のための組合設立前に神戸財務事務所より「事業用地となる土地について原則借地権付き底地権を市に譲渡する」方針が出された。その結果用地買収価格と再開発事業用地評価価格と交換することで、姫路市が資産保有者として再開発事業に参加した。



(写真1)「北条北」(H14年)

## 2. 「イーグレ」

「イーグレ」は、お城本町に建設され、北は姫路城、大手前公園、西は本町商店街に隣接し、周辺には学校や公共施設もあり利便性や環境にも恵まれた地域である。建築年は平成13年、商業地、鉄筋コンクリート造地価3階、地上6階の複合施設である。東部の1階は店舗であるが、2階から6階までの38戸が専用住宅である。その内20戸はお城本町借地権者であり、残りの18戸が分譲である。地下は駐車場であり、住宅管理はイーグレの管理組合が行っているが、建物は防犯性を高めたオートロックシステムで各玄関には門扉があり防犯カメラ付きインターホンがある。

玄関を入ると片側の壁面に腰掛け用ベンチがあり、靴の履脱に便利である。

廊下、風呂、便所等の手摺り、部屋の間仕切りの段差など高齢者にも配慮されている。また台所も食洗器、電気加熱機器、浄水器などオプションも可能で設備は整っている。(写真2)

「イーグレ」の間取りなどの概要を以下に示す。

住戸タイプは2LDK6戸、3LDK25戸、4LDK7戸、計38戸である。

2LDKの間取りは和室1、洋室1、LDKで専有面積は57.5㎡である。3LDKの間取りは和室1、洋室2、LDKで専有面積は80.0㎡である。また4LDKの間取りは和室2、洋室2、LDKで専有面積は99.4㎡である。

3LDKの入居希望者が多く内装のオプションなどもあり个性的で住まい方も多様である。



(写真2)「イーグレ」(H14年)

## V. 調査Ⅰ 訪問、ヒアリングの結果と考察

訪問ヒアリングによる調査対象者の世帯主年代は、「北条北」では50、60、70代の中高齢が多く、「イーグレ」では権利を委譲された子世代の50代と高齢の70、80代に分かれていた。

### 1. 「お城本町」時代からの変化

#### 1) 家族構成の変化(図2)

「北条北」の場合、家族の特徴的な変化は、「夫婦と子」世帯が46%から現在28%に減少し、「単身」世帯は21%から44%に増加している。また「夫婦のみ」世帯も10%から26%に増加し、小規模な高齢世帯の増加が顕著である。また「両親と夫婦と子」、「両親と夫婦」という従来の複合世帯は消滅しており、高齢で「片親と子」世帯が5%から8%への増加がみられる。世帯の構成人員にも顕著な変化が伺える。

「イーグレ」の場合、お城本町当時の核家族型の「夫婦のみ」が40%から20%に減少し、「夫婦と子」が30%から20%に減少、また「両親と夫婦と子」も10%減少、現在は高齢で「単身」または「同居の片親と夫婦と子」の世帯の増加が特徴的である。

また他にもお城本町では「夫婦と子と従業員」という家族構成もみられたが現在は存在しない。

#### 2) 住宅の規模

「お城本町」における住宅の規模の基本型は、間口3m、奥行4m、計12㎡の木造平屋の長屋建の店舗から出発した。そして時間の経過と共に、家族構成や生活の変化に対応するために部屋の確保や設備の充実などで隣接する店舗を購入して増築し、それらをさらに二階、三階建に増築したものが、平成7年頃の転出までに8割に達していた。

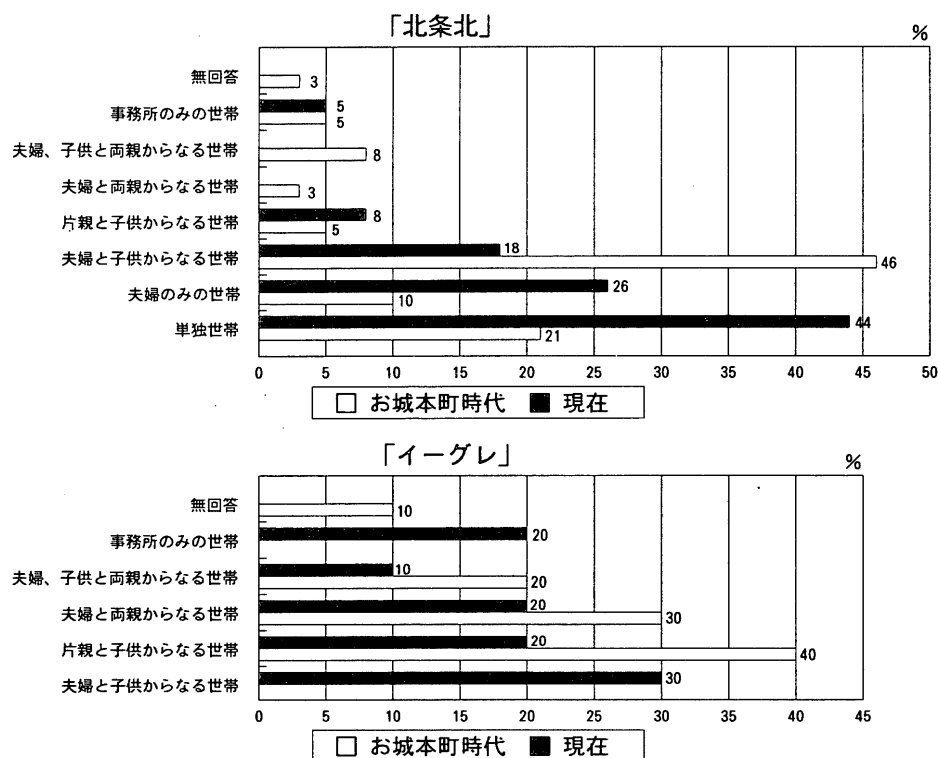


図2 家族構成の変化

再開発事業が始まる平成7年までに借地権利者の住宅規模がどのように変化したかを「北条北」と「イーグレ」の居住者に分けてまとめた。(表3)

表3 お城本町時代の住宅の規模(平成7年頃)  
「北条北」と「イーグレ」の比較 (%)

	北条北	イーグレ	合 計
平屋A	5 (13)	1 (10)	6 (12)
2階建てA	22 (56)	3 (30)	25 (51)
3階建てA	0	2 (20)	2 (4)
2階建てB	4 (10)	4 (40)	8 (16)
3階建てB	1 (3)	0	0
2階建てC	1 (3)	0	0
3階建てC	1 (3)	0	0
2階建てD	1 (3)	0	0
無回答	4 (10)	0	0
合 計	39	10	49

その場合、基本の広さである平屋を「A」とし、平屋「A」を2階に増築したものを「2階建てA」とし、3階建てに増築したものを「3階建てA」とした。さらにAを2倍にして2階建て、3階建てとしたものを「2階建てB」、「3階建てB」とし、さ

らに「A」を3倍にして2階建てにしたものを「2階建てC」、3階としたものを「3階建てC」とした。また「A」を4倍にして2階建てにしたものを「2階建てD」とした。

全体にAを2階建てにした「2階建てA」が半数の51%であり、次に「2階建てB」が16%で、平屋でもとの規模の「A」は12%で少ない。

「北条北」と「イーグレ」居住者の比較では「北条北」の場合、「A」が13%と「2階建てA」が56%で合わせて約7割を占めており比較的規模は小さい。その他1例ずつであるが「3階建てB」、「2階建てC」、「3階建てC」、「2階建てD」がある。それに対して「イーグレ」では「2階建てA」が30%、「3階建てA」が20%、「2階建てB」が40%で、これらを合わせて9割をしめていて相対に規模は大きい。

### 3) 住宅の位置

従前の住宅の規模、位置などは市街地再開発事業による権利保障に大きく影響する。「地元借地権利者は再開発前の土地や建物と同等価格分の住宅や店舗などの床(権利床)を取得する」とある。

これに基づいてお城本町の場合も地価の評価額は南北の本通りに面した住宅が3倍、北面は2倍、東の県道に面したものは2倍、また中央の中通りの南北も2倍として査定されている。

ここではほとんどの住民が画地規模の小さい零細

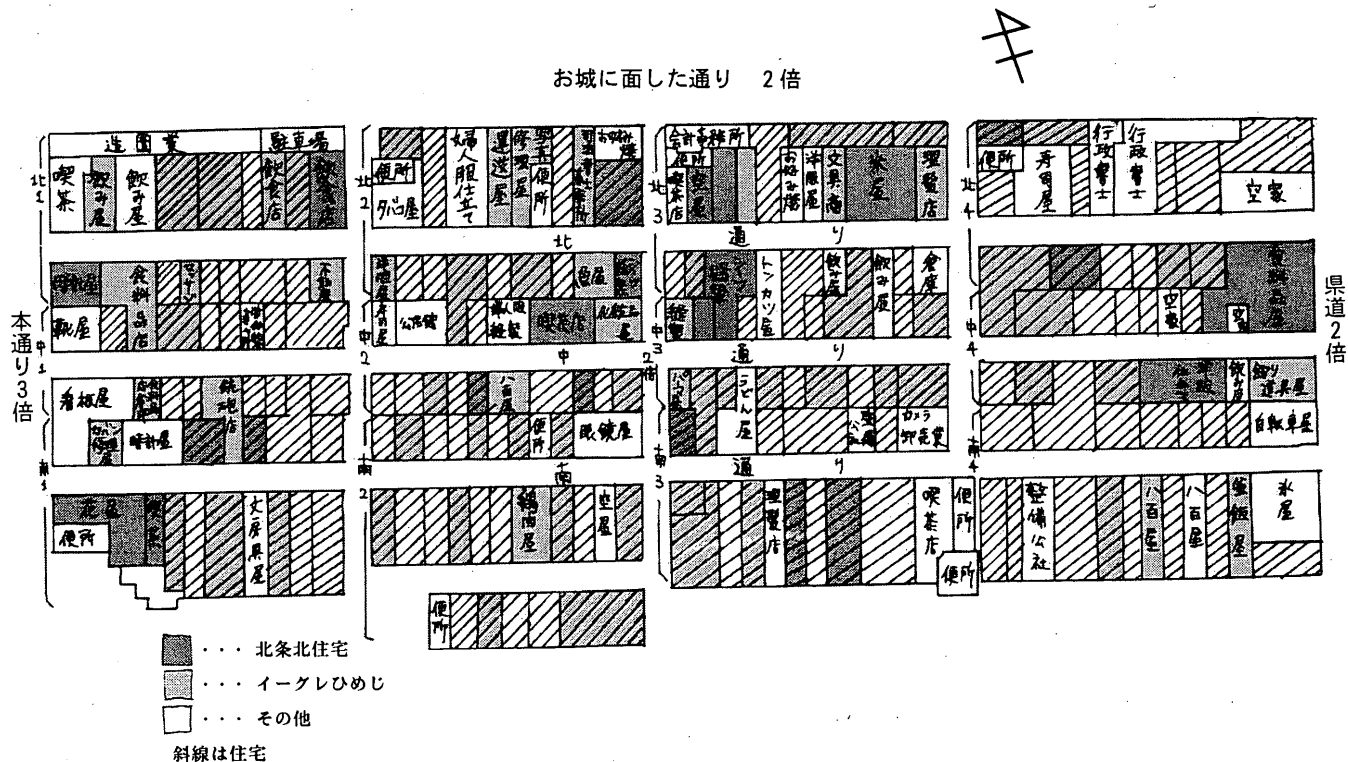


図3 お城本町時代（平成7年の住宅）

権利者で権利変換による再開発ビルへの入居が困難であった。従って北条北へ移転するか他に転居するしかなかった。

図3はお城本町当時に居住していた位置を示している。

#### 4) 住生活について

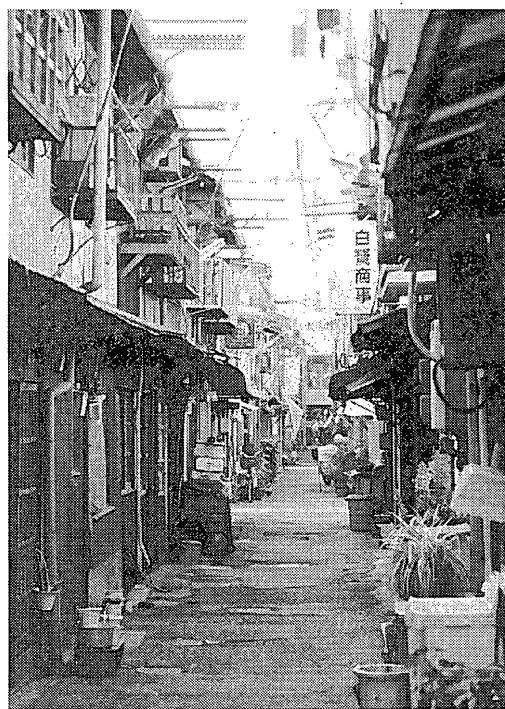
住宅の間取りは2から4部屋で、基本は和室2部屋である。すべて和室かまたは和室に1、2のせまい板間を加えて、店舗または他の用途に使用している。店舗併用住宅の場合の1階は店舗と余裕のある場合は物置と風呂、便所に使われていた。専用住宅になれば、1階は家族の共用空間であり、2、3階

は寝室、子どもの勉強部屋に使われていた。

東西の通りに南と北に向かい合って玄関があり、住居が北向きの場合は日当たりが悪く、南向きでも民家が密集しているので通りを挟んで前に高い建物がある場合は日当たりが悪かった。



(写真3) お城本町家並み（S40年代後半頃）



(写真4) お城本町中通り（S40年代後半頃）



お城本町で評価できる点は「一戸建てで良かった」「家賃がいらなかった」「隣近所の顔が見えて安心」「洗濯物の干場が広がった」「空間的なゆとりが感じられた」など生活に密着したもので、路地や他家の軒先まで取り込んで空間を共有しあうことで狭さを補いあえる良さや、買い物の便がよく、本町商店街のアーケードを雨の日にも利用でき、気軽に中心街にも出かけられる便利さがあって気楽さがあった。さらに公園の緑の豊かさなど周囲の環境についても評価していた。

評価のよくない点は、住居が「狭かった」「汚かった」「隣と接近し過ぎていて、話声が聞こえた」「火災が心配だった」「風呂がない」「トイレがなかった」など過密狭小で老朽化し、プライバシーなど住宅環境の悪さを反映したものであった。

#### 5) 住まい方の事例

##### ① A家「3階建てB」(表3参照)

現在「北条北」に居住、家族は夫婦のみである。お城本町では家族構成が夫婦と娘、息子の4人の核家族であった。住宅は店舗併用住宅であり、家業はタイプライター印刷業を営み、町内会の活動も積極的に行なった。

ここでの居住歴は長く昭和28年から平成7年まで43年間であった。住宅位置は図3の③にあり、本町通りにも近く、周囲は喫茶店や飲食店などに囲まれた人の出入りのしやすい場所にあった。

間取りは和室4部屋と板の間と台所で、規模は、間口3mと奥行き6mを東の隣家と繋いで間口6mに拡張して3階建てにした。

広さは1階が36㎡、2階は18㎡、3階は9㎡で、居住面積は63㎡の5・K(台所)であった。1階は仕事場と食事と台所、2階は夫婦の寝室、3階は子ども部屋に使用していた。

西側のタイプライター印刷の仕事場では一人で仕事をしていた。場所的にも人の出入りがしやすく世話好きであったので住民の相談役でもあり人の出入りが絶えなかった。

住まいは日当たり、風通しがよく、台所の北窓から姫路城が見え景観がよかった。車椅子使用の娘さんがあり住宅の改造を行なったが、思い切った改造ができず特に狭い階段は不便であった。また隣家の声がよく聞こえ、それだけ密集しているので常に火災が心配であった。

現在居住している「北条北」でも、1階に店舗を借り、ひめじ文学などの仕事や自治会などの交流の場を使用しており住まいは4階(3LDK)である。

お城本町時代から自治会に長く携わってきたAさんの述懐では、ここに転居するまでに居住者の高齢化が進み、環境への適応がだんだんむずかしくなったこと

でお城本町のような活気のあるコミュニケーションのよさは期待できなかった。しかし長い間に培われた近隣関係のよさをここでも生かしたかったので、お城本町時代に共有し譲り合って生活した中から育った習慣や行事や活動などを残し近隣関係の保持に努めていると述べた。

高層アパートという住居形式では、閉鎖的で孤独になりやすく、近隣関係の形成が困難で、ここでのコミュニティの形成について模索している様子であった。しかし、高齢による転居、施設や病気入院などで入居者の出入りが頻繁で、居住層の質の変化は否めない状況にある。

##### ② 家「3階建てA」(表3参照)

現在「イーグレ」に居住しており単身(女)であるが、お城本町では、家族構成は夫婦と息子3人で、5人の核家族であった。住宅は店舗併用住宅で、家業は靴の製造、販売、修理などを行っていた。

居住歴は、長く昭和22年から昭和55年まで33年間である。住宅は図3の②に位置し中通りに面していた。一時は関西電力などがよいお得意さんであり繁盛した。

住宅の規模は1階、2階とも間口3m、奥行き4m、12㎡で、3階は3m、3mの9㎡で計33㎡であった。1階は土間と店舗である。奥は居間と食事の場で階段下が台所であった。洗濯機も物干しも屋外の軒下であった。便所は汲み取りであったが、昭和45年頃から水洗便所になった。風呂はなかった。

2階は6畳に床の間と仏壇があり、夫婦の部屋で、3階は子ども部屋であった。現在息子たちはそれぞれ独立し、市内に居住している。

##### ③ O家「3階建てB」(表3参照)

Oさんは夫婦2人暮らしであるが、お城本町では夫婦と娘2人の4人の核家族であった。

昭和21年シベリア抑留から復員兵として故郷の姫路に帰ってきた。4年後お城マートに2万円で間口6m、奥行き4mの24㎡の住宅を入手し、1階の土間と畳2畳の部屋で紳士服の仕立業をし、その収入で西側の隣家を買収し間口12m、奥行き4mに拡張し二階を増築した。和室4部屋と階段2か所で、階段はそのまま残し、便所を1か所にした。

入り口の土間で接客をし、左側は仕事の裁ち台、ミシンの置き場であった。入り口右に台所、左奥は居間で、2階は主に寝る部屋に使用していた。

住宅位置は図3の②で東の南北の県道に近く県道に接して自転車屋、釣り道具屋、氷屋などが周囲にあり、お城本町の中程にある東西の通りに面していた。入り口が北にあり南は他の住宅で塞がっていて日当た



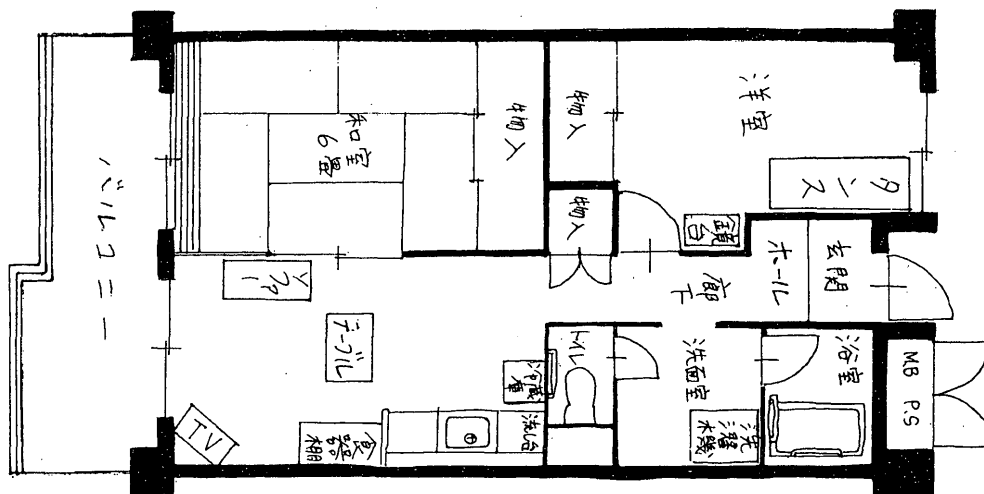


図4 北条北 Fさん宅 2DK (57.19m²)

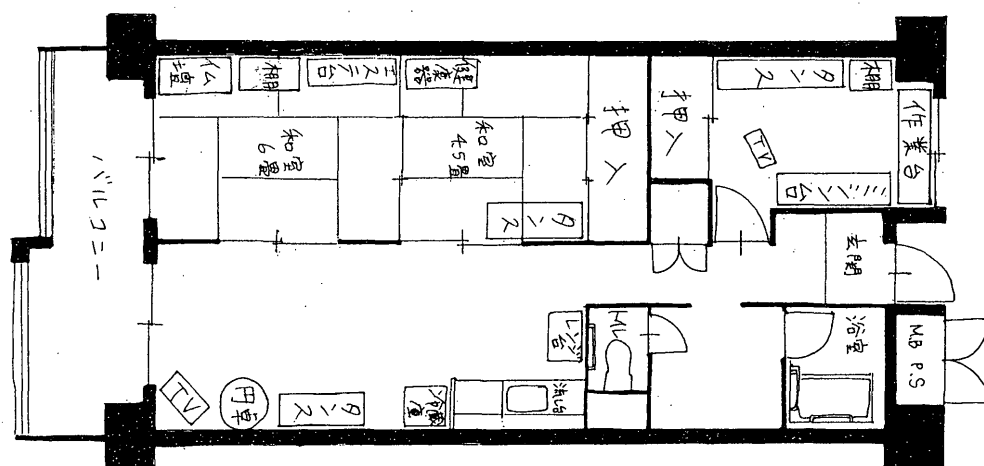


図5 北条北 Kさん宅 3LDK (72.83m²)

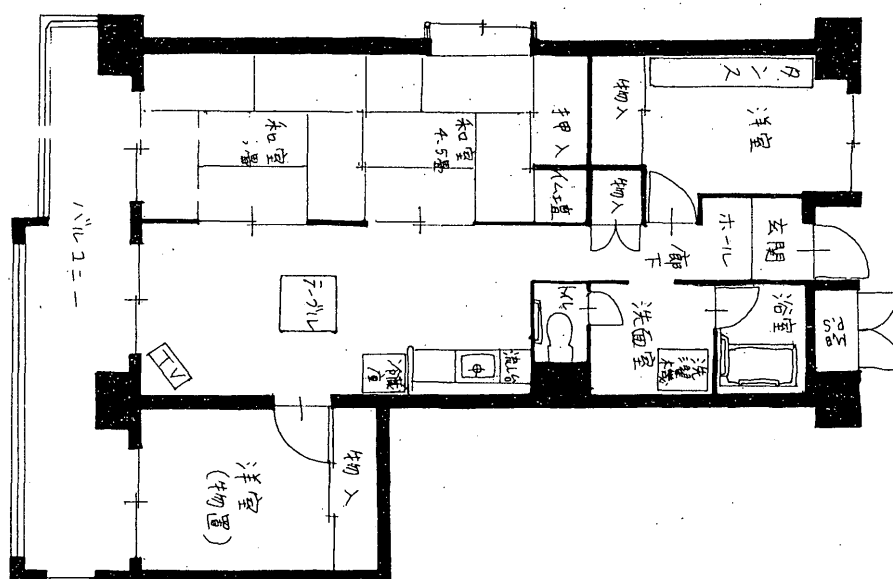


図6 北条北 Hさん宅 4LDK (89.76m²)

り、風通しはあまりよくなかった。居住歴は昭和25年から平成7年まで45年間であった。

## 2. 再開発事業後の住居と住い方

### —「北条北」と「イーグレ」の事例—

#### 1) 「北条北」の場合

「北条北」住宅の間取りの事例をアンケート調査と聞き取りにより以下に示す。

##### ① F家 2DK(図4)

間取りは、和室6畳1、洋間1、DKで居住面積は56.064㎡であり賃貸料は月28,800円である。

Fさん(女)は83歳、単身である。夫に先き立たれ、息子と娘は家を出て一人暮らしである。

足腰が悪くほとんど外出しない。娘が市内に居住し、週3回程度訪問、買い物などを行っている。また週1回は介護支援を受けている。住宅内のバリアフリー化は進んでいて玄関には手摺りがつき、一階にある風呂は浴槽も低く、立ち座りや姿勢保持用のL字型の手摺りもついていて入り易い。また各部屋間の段差もない。

##### ② K家 3LDK(図5)

間取りは和室6畳1、洋室2、LDKで居住面積は63.448㎡である。賃貸料は月33,800円である。

Kさん69歳(女)は、現在19歳(男)である専門学校に通う孫と2人暮らしである。夫が先立ち娘2人は市内に住んでいる。お城本町時代の仕事の縫製を続けている。和室6畳、4.5畳は寝る部屋で洋間は仕事部屋でタンス、作業台、ミシンなどに囲まれ真ん中に座布団を敷き一日の大半をそこで過ごしている。和室は、孫との寝室であるが、昼間は健康器具やエステ台を置き、エステションを呼んで楽しんでいる。お城本町では日当たりが悪かったが今は日当たりもよく、健康も良好である。ここへの入居については、「イーグレ」か「北条北」かを迷ったが親族との相談の結果、「北条北」に入居した。現在は昔馴染みの多い「北条北」に満足している。

##### ③ H家 4LDK(図6)

間取り：和室6畳、4.5畳2部屋、洋間2部屋、LDK(オプションで和室1部屋、洋室3部屋も可)、居住面積74.7㎡である。賃貸料は40,800円である。現在単身(女)73歳でお城本町では夫婦と娘二人の核家族で雑貨店を経営していたが、娘は外に出、店を閉店し北条北に移転したが近年夫が亡くなった。市内に居住している娘が時々訪問してくることと、近隣が親しいので安心して居る。

以上北条北の三つの事例をみてきたが、ここでの住まいについての評価は、「手摺りがついている」「段差がなくて良い」「湯船に入りやすい」「風呂の温度調節

がボタンでできる」など評価はよい。

お城本町では風呂、トイレが共同であったのでここでは設備への満足が目立っている。

部屋に関しても「広い」「きれい」と言った評価がえられた。しかし方位によって「日当たりが悪い」、新幹線の騒音で窓が開けられないという問題(二重ガラスで対応)もある。

また中心市街地へは「交通が不便」、「買い物に不便」、「以前の住居費に比べて家賃が高い」「家賃の更新による不安」などがあつた。

#### 2) 「イーグレ」の場合

ここでも「北条北」と同じく個別訪問による住まい方の採集とヒアリングによる調査を行なった。

##### ① S家 2LDK(図7)

部屋は和室1、洋室1とLDKで居住面積57.50㎡である。

Sさん(女)は73歳で、先にお城本町における住まい方事例②で述べたが、現在は一人暮らしである。

戦後から靴の修理販売をしていたので、交友関係も多く、その上世話好きで城南校区の婦人会の世話もしていた。

南の和室はオプションで押し入れを仏壇と床の間に変えた。また足膝が弱いので日頃は自転車に乗って外出するが、住居内の玄関、風呂、トイレには手摺りをつけている。

台所器具も電磁器に変えた。洋間はベッドを置く以外は収納場所が足りないので日頃は物置化している。居間にソファを置いているが、腰掛けるよりも床に直接正坐をする生活の方が多い。

広いルーフテラスではガーデニングを楽しんでいる。この建物が複合施設であるので1階の店舗で昼食を摂る頻度は多い。

ただ近隣との交流は、お城本町時代のように世話好きで、人との交流を大切に思う気持ちは強いが、頑丈に間仕切られたマンションの生活は近隣の交流が少なく、顔が見えない不安や、馴染みのないことがここでの不満でもある。

##### ② O家 3LDK(図8)

現在、家族構成は夫(83歳)、妻(87歳)の2人暮らしである。娘は市内に在住している。

お城本町では夫婦と娘2人の4人家族であり、家業は紳士服の仕立業であったが、今は無職であり、妻は健康食品の販売を行なっている。

和室6畳1、洋室2、LDKの3LDKであったが、LDKを和室6畳にオプションで変更し、和室2、洋室2の4DKとした。

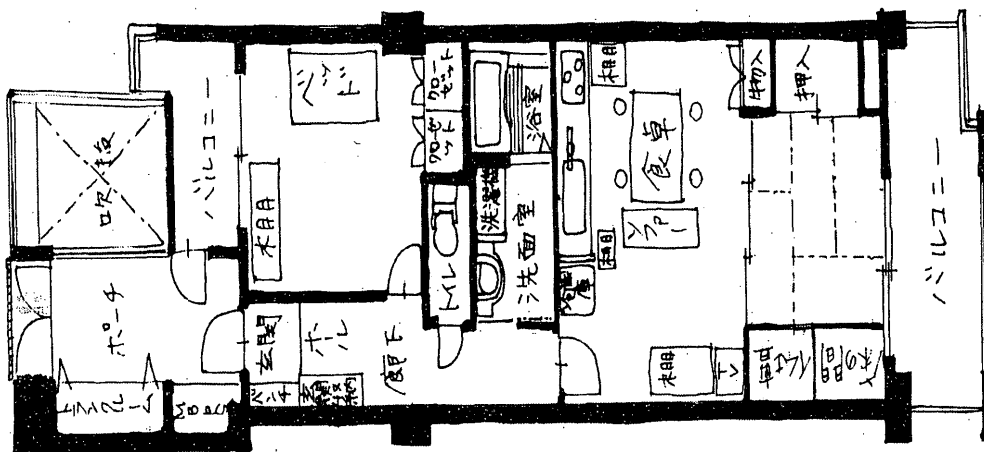


図7 イーグル Sさん宅 2LDK(78.41m²)

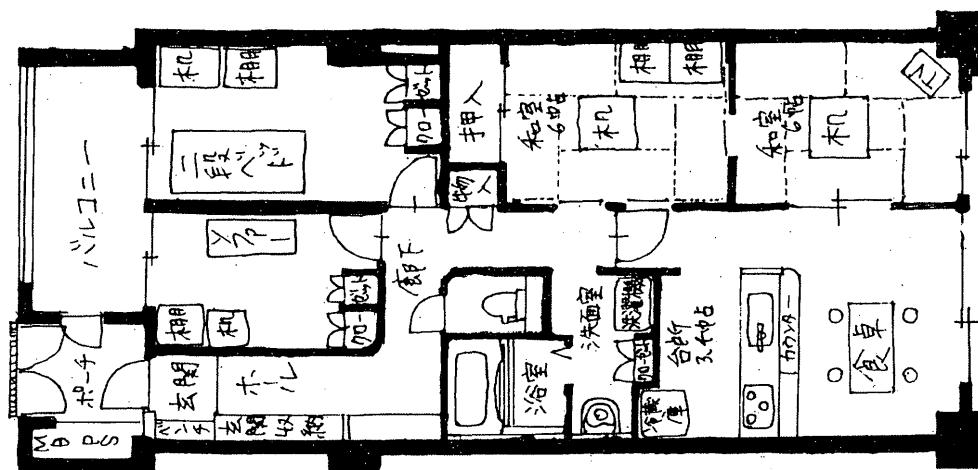


図8 イーグル Dさん宅 3LDK(106.09m²)

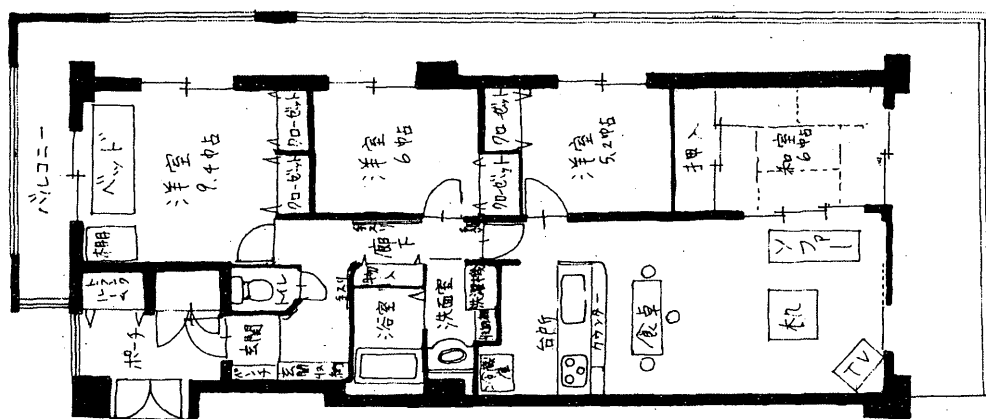


図9 イーグル Yさん宅 4LDK(156.84m²)

南の和室は居間でこたつとTVがあり、一日ここで過ごす。続きの北の和室6畳は夫婦の寝る部屋に使用し、玄関脇の洋間は妻の仕事場で接客用のソファがあり棚は健康食品のストックが置いてある。

隣の洋間は半年前まで高校生の孫がいて二段ベッドや机がそのまま置かれている。現在、日当たりも景観もよくお城が見え満足している。

### ③ Y家 4LDK(図9)

戦後すぐにここで夫が時計の販売、修理をしていたが、近年亡くなり、息子は外で暮らしているので現在71歳(女)で一人暮らしである。住居は本通りと北通りの角地にあり商店街に接している図3の④に店舗を構えていて居住歴は長い。

イーグレでの間取りは、和室2、洋室2、LDKであったがオプションで和室6畳を洋室に変更しLDKを広く変更した。居住面積は99.4㎡である。

現在部屋数は多いが物置になり使用していない部屋もある。多趣味で外出が多いので、「イーグレ」居住者より外部の人との交流の方が多い。

北の洋室は寝室に、昼間の接客やくつろぎはLDKに隣接している南の和室を使用している。玄関と廊下はオプションで手摺りをつけ、床は段差もないので、後に車椅子生活にも対応できる。また景観もよいが東の県道側にあるので自動車の騒音と公園が近いので防犯の問題もあり、お城本町での密集した生活やコミュニケーションの煩わしさがないので快適であると述べていた。

では七輪で魚を焼き、雨が降ると隣家の洗濯物も取り入れたり、ベニア板一枚を隔てた生活は、戸を開ければ誰かと顔を合わせ、自然に声を掛けあった。

コミュニティ活動も活発で婦人会、子ども会、青年団、消防団など若者中心の活動で、お城祭りではお城本町だけでも仮装行列ができるほど盛大であった。

「北条北」ではお城本町から付き合いが続いている自治会、子ども会、老人会などの各種団体もあるが、高齢者が多いので老人会の活動がより活発である。

ここでは老人会は週1回団地横に建っている公民館が交流の場で、そこでラジオ体操、歌、踊りなども行っている。また月1回の清掃日はコミュニケーションを深める場にもなっている。

「イーグレ」では38戸中20戸はお城本町から移転した世帯であるが、ここには子ども会、婦人会などはなく、自治会はあるが目立った活動はしていない。

調査ではお城本町と現在との近所づきあいを「増えた」「減少した」「変わらない」の三段階でみた。

北条北では、「変わらない」が46%で「減った」は41%、「増えた」はわずかに13%であった。

イーグレでは「変わらない」が30%、「減った」は70%、「増えた」はなかった。(図10)

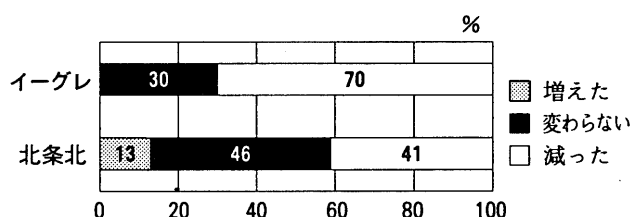


図10 近所づきあい

## VI. 調査2 アンケート調査の結果と考察

### 1. 近隣との関係

お城本町ではNHKでコミュニティの優れた地域として表彰を受けた。路地では絶えず人の話声がし、近隣は家族のように親密で、食事を作って分け合ったり、路地

また付き合いの程度を「会えば挨拶する」「お宅に入りする」「物の貸し借りをする」「家族ぐるみで付き合い」「近所とはだいたい顔みしり」「家族同様の付き合い」

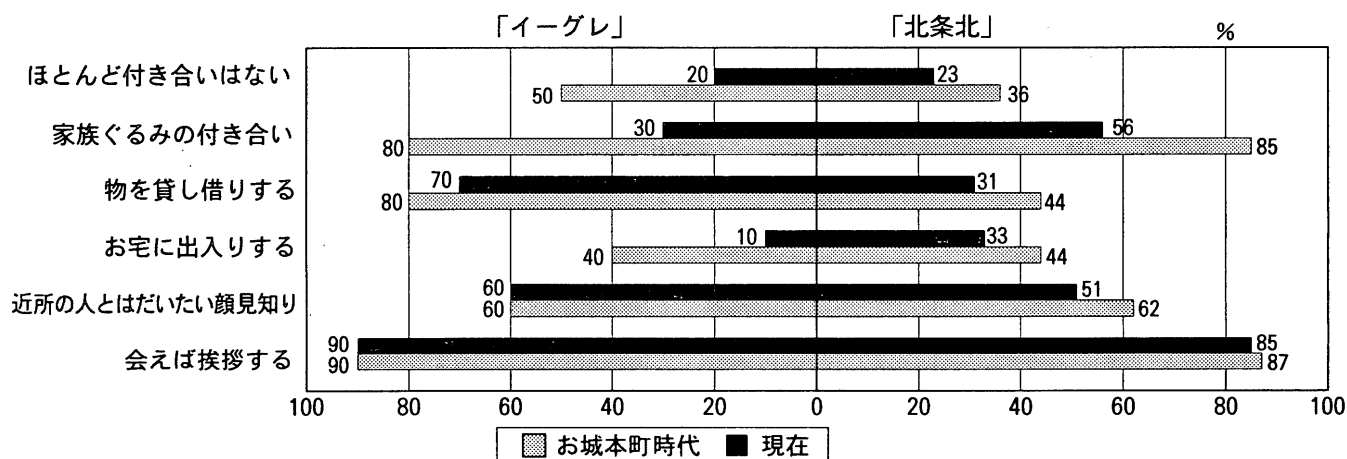


図11 つきあい程度の比較

「ほとんど付き合わない」の七項目をお城本町時代と比較した。

北条北では、「ほとんど付き合わない」は36%から23%に「会えば挨拶する」が87%から85%に、「近所の人とは顔見知り」が62%から51%で11%に減少しているが際だって変化していない。お城本町のコミュニティーの特徴と思われる「家族ぐるみの付き合い」が85%から56%で29%に、「ものを貸し借りする」は44%から31%に、「お宅に出入りする」も44%から33%に減少している。付き合いの仕方は全体に以前に比較して減少しているが、「ほとんど付き合いがない」訳ではなく、「会えば挨拶する」程度を保持するという付き合い方で薄く広くといった傾向を示しているようである。

イーグレの場合は、お城本町時代には「会えば挨拶する」90%、「家族ぐるみの付き合い」「物を貸し借りする」が80%、近所の人とは顔見知り」60%「お宅に出入りする」40%であったが、現在は、「家族ぐるみ付き合い」が50%、「お宅に出入りする」「ほとんど付き合いはない」が30%に減少している。

ここでは「会えば挨拶する程度」「顔見知り」は現在も変わらない「家族ぐるみの付き合い」や「お宅に出入りする」が減少している。ここでも広く、薄くといった傾向である。(図11)

次に親しい友人について、お城本町も現代も「親しい友人がいる」と答えた人が北条北64%、イーグレ90%と多い。しかし、北条北では「お城本町では友人がいたが現在いない」が15%である。高齢者で「友人が死亡した」ことや団地住まいであることや市街への交通の便が悪いことなどの理由で足腰が悪くなり外出頻度が減ったことによるのであろう。また友人は「近所にいますか」については北条北では、お城本町では79%いたが、現在54%に減少している。再開発事業以降はお互いに居住地が離れ、付き合いが疎遠になり、新たな友人もいないということであった。

その点ではイーグレでは変化がみられなかったのは市街地に近く交通の便がよいためであろう。

また、お城本町での「友人との付き合いは今も続いているか」について「今も交流がある」「交流は少ないがある」は北条北88%で、イーグレ78%であった。また「交流は全くない」は北条北6%、イーグレ22%であった。

## 2. 再開発事業についての評価

「北条北」では、「満足」がお城本町時代8%に比べ13%に増加した。「まあ満足」が30%であったのに対して10%、お城本町では「不満」が30%に対して20%に減った。再開発事業への「満足」の理由として「北条北」も

「イーグレ」も「家がきれいになる」「部屋がひろくなる」「火災の心配がなくなる」「台風の被害の心配がなくなる」など防災上の問題を含めて老朽住宅の改良が評価されている。

不満の理由として「近所付き合いが壊される」「住み慣れた所でよい」など住環境の急激な変化への不安や、「立ち退きの費用が少ない」「新居は家賃がかかる」など経済的な理由が多かった。また、お城本町で商売をしていた50代の方は「ここでの商売をたたんで新しく他の地で商売を始めるには年齢的に無理で、店を移転するにも補償金では資金がたりず、再開発事業により仕事を失った」など零細業者には不満であった。

## 3. 経済的な満足度

経済的な面では以前と比較して「北条北」では満足が増え、「イーグレ」では減少していた。満足の度合いは、「北条北」では「潤っているとは言えないが生活には困らない」程度である。満足していない理由には「高齢で年金生活になり生活が苦しい」「家賃がかかる」などである。入居時は零細権利者に負担の軽い家賃設定であったが、5年後には毎年5千円ずつ値上がりすることで市場家賃に近づくために経済的不安を感じている。

「イーグレ」の場合は、分譲住宅であるために元資金がかかったことや入居後の共益費などの管理費がかかることなどに不満や不安がある。「北条北」、「イーグレ」とともに生活水準は上昇したが経済的な満足については総体に得られていない。

## 4. 健康状態

健康状態を「良好」「普通」「不良」の三段階で尋ねた。「北条北」は「良好」13%、「普通」69%、「不良」18%に対して「イーグレ」は「良好」60%、「普通」30%、「不良」10%でいずれも普通か良好な状態にあるが、「イーグレ」では良好な状態が6割あり、「北条北」は1割程度である。また不良は「北条北」が2割近いのに対して「イーグレ」はその半数である。「北条北」では7割が通院している。通院場所は地理的な条件や以前の居住関係などが理由で、JRの南と北に分かれている。引っ越した後にもお城本町時代のかかりつけの病院、医者をかえていない例が半数ある。

## VII. まとめ

本研究は姫路市という地方都市における再開発事業の一事例であるが、そこで長年にわたり形成された住みやコミュニティーがどのように形成され、再開発後はそれがどんな形で居住者に影響を与えたかを移転先の姫路市「北条北」住宅と再開発ビル「イーグレ」居住者を対

象に調査を行なった。

「住まうこと」は「生きることであり生活することである」ともいわれているが、まさにお城本町1haにおける250世帯の人々の住まいの生活記録が刻まれている。過去の記録を聞き取りとアンケート調査という限られた手法で行なったが、ここでは住生活という視点で記録に留めたいと考えてまとめた。

特に開発事業は長期にわたるので人々の意識も変化していることやその間に社会情勢や経済状況の変化がありライフスタイルも大きく変わってきたこと、居住者自身の高齢化が進み、心身ともに不安定になっていることなどで、生活環境の変化、将来への不安はその後の生活に大きく影響している。

今回の調査では特に「住むこと」の基底にコミュニティがあることを確認した。商売を営むための仮設店舗が出発点であっても、生活のための拠点がそこにあったということは、近隣との交流に欠かせない条件となり商売即生活でもあった。

従ってコミュニティは防災や防犯などさらに生活管理に至るまで自主管理を行ないうる基盤を持つに至っていた。再開発事業は一挙に都市型社会に変えることで街の再生を図ろうとするが、生きる必要に迫られ営々と築いてきた住まいが最後は単純に不動産価格で換算されるという結末であるが、コミュニティを含めて多面的な角度で

評価することが大事ではないかと考える。

今後益々高層化し集合化する都市住宅においては地域独自の持っているコミュニティーの力や文化に学びながら再編を行なうことが重要な課題であると考えます。この論文は2003年の卒業研究(藤木厚子)の資料により作成した。調査に当たり「イーグレひめじ」居住の坂本ハツミさん、「北条北住宅」の白石昭さん、「イーグレひめじ」管理組合の岡本孝夫さんはじめ両地域の住民の方々には大変お世話になりました。お礼申し上げます。

#### 参考文献

1. 橋本政次著「姫路の罹災」 姫路市の罹災刊行会1973年
2. 松平誠著 「ヤミ市」ドメス出版 1983年
3. 市都市局都市計画部政策課「姫路百年」1990年
4. 関西総合研究所「姫路の都市計画」1990年
5. 姫路戦後地図をつくる会編「聞き書き・姫路の戦後史」姫路文庫1995年
6. 神戸新聞「消えるお城マート」1996年4月30日～5月16日
7. 岡本孝夫著「イーグレひめじに夢をかけた人達」お城本町再開発事業組合2002年

(平成16年10月4日受付)